

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.01.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-2 für das Grundstück Am Schloßhof 8/18 und 13/15 einschließlich Abschnitte der Warener Straße und der Biesdorfer Promenade im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.12.16 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0009/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0009/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-2 für das Grundstück Am Schloßhof 8/18 und 13/15 einschließlich Abschnitte der Warener Straße und der Biesdorfer Promenade im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Fr. Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Behörden (Anlage 1) zuzustimmen.
 2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 4a Abs. 3 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** Keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** Keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

1. Wesentliche Planungsziele

Für die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums und der städtebaulichen Aufwertung im Umfeld des Gesundheitsstandortes – auch in Anbetracht der IGA und der damit verbundenen Wahrnehmung des Bezirkes in der Öffentlichkeit – ist das Bebauungsplanverfahren für die vollständige Umsetzung des erst teilweise realisierten städtebaulichen Konzeptes weiterhin erforderlich.

Das Plangebiet war ursprünglich Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes XXI-VE5. Im Abschnitt zwischen Warener Straße und Biesdorfer Promenade waren entlang des Blumberger Damms ein mäandrierender geschlossener Baukörper und im hinteren Grundstücksteil sechs Stadtvillen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans genehmigt und teilweise errichtet worden.

Begründet durch die Liquidation des Vorhabenträgers wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben und für den Teilbereich zwischen Warener Straße und Biesdorfer Promenade der Bebauungsplan 10-2 am 06.02.2001 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 61/I gefasst. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans für diesen Teilbereich wurden weiter verfolgt und ein allgemeines Wohngebiet mit einer besonderen städtebaulichen Figur sowie die Sicherung der Biesdorfer Promenade als „öffentliche Grün- und Wegeverbindung“ in das Bebauungsplanverfahren 10-2 eingestellt. Zur Umsetzung der kompakten, städtebaulichen Figur und für das dadurch verfolgte hohe Nutzungsmaß reagiert der Bebauungsplan mit ausgleichenden Maßnahmen durch z.B. Dachbegrünung und die Tiefgarageneinordnung.

Im Einzelnen wird auf die Planzeichnung Anlage 2 verwiesen.

Für den Planbereich liegt ein positiver Bauvorbeschied von 2015 für die Komplettierung der Wohnanlage vor.

2. Schwerpunkte der erneuten Beteiligung der Behörden

Durch die langjährige Unterbrechung des Verfahrens (die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand 2003 statt) waren grundlegende inhaltliche Überarbeitungen, Korrekturen und Anpassungen an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen notwendig. Wegen des Umfangs der vorgenommenen Überarbeitungen erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB vor der erneuten öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2016 über die Möglichkeit informiert, nach § 4a Abs. 3 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag sind dem Punkt 3 zu entnehmen. Die Äußerungen führen im Wesentlichen zur Überprüfung der nötigen Festsetzungen zum Lärmschutz auf der Grundlage einer erforderlichen schalltechnischen Untersuchung und zu Ergänzungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung in der Begründung.

Das Plangebiet wird durch **Verkehrsemissionen** des Blumberger Damms stark belastet. An der straßenzugewandten Seite überschreiten die Pegel die erste Stufe des Lärmaktionsplans. Dem Lärmproblem wird mit einer geschlossenen Bebauungskante und durchgesteckten Grundrissen begegnet. Problematisch ist jedoch, dass keine Festlegung zu den Schalldämmmaßen vorgenommen wurde. Die entsprechende Prüfung wurde in das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Dies reicht möglicherweise nicht aus, um das mit dem Plan verfolgte Schutzziel zu erreichen und dem Gebot der Konfliktbewältigung Genüge zu tun.

Auf Grund der Lärmproblematik ist ein **schalltechnisches Gutachten** zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu erstellen und daraus abgeleitet sind die Festsetzungen nochmals zu überprüfen bzw. anzupassen.

Das **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** soll grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben zum Tragen kommen, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Der Vorhabenträger hat einen rechtsverbindlichen Bauvorbescheid für den noch nicht realisierten Teil der Wohnbebauung. Der Bebauungsplan ist somit nicht Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Es wird auch kein über das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hinausgehendes Baurecht mit dem Bebauungsplan geschaffen. Des Weiteren ist es nach § 11 Abs. 2 BauGB unzulässig, vom Vorhabenträger Leistungen zu verlangen, auf die er auch ohne Gegenleistung Anspruch hätte. Für das rechtsverbindlich festgestellte bestehende Baurecht kann demzufolge keine Gegenleistung eingefordert werden. Das bedeutet, der Vorhabenträger hat einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger keinen Zugriff auf die im Bestand bereits vorhandenen und mit Miteigentumsanteilen an Erbbauteilgrundstücken veräußerten Eigentumswohnungen hat.

Das Plangebiet liegt mit dem Blumberger Damm als Verbindung zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Landsberger Allee im Norden und der Bundesstraße B 1/5 im Süden verkehrlich gut angebunden und zeichnet sich insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum Gesundheitsstandort aus. Hier soll in beispielhafter Weise in Ergänzung zur Großsiedlung und deren typischer monostrukturierter Ausrichtung eine Verflechtung von Wohn- und Arbeitsstätten am Standort befördert werden.

Neben dem Großsiedlungsbereich „Cecilienviertel“ wird Biesdorf-Nord auch durch das westlich des Blumberger Damms gelegene kleinteilige Siedlungsgebiet mit seiner typischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. Das Wohngebiet mit der angestrebten kompakten Stadtstruktur stellt somit eine neue Typologie und Ergänzung des stark differenzierten Wohnungsangebotes in Biesdorf-Nord dar. Sie füllt insbesondere die Angebotslücke an eigentumsorientierten Wohnungen.

Es besteht kein städtebauliches Erfordernis der Mietpreis- und Belegungsbindung. Dies auch deshalb, weil im Bezirk trotz Anstiegs, der im Verhältnis zur Gesamtstadt moderat ausfällt, die mittlere Angebotsmiete deutlich unter dem Berliner Mittelwert liegt.

Der Forderung zur Festsetzung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird nicht gefolgt.

Fazit:

Die Planungsinhalte werden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten. Neben den benannten wesentlichen Prüfungen werden Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen in der Überarbeitung berücksichtigt.

3. Abwägung zur Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	Bestätigung des Eingangs der Vorlagen.	
2	BSR	2.1 Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	
		2.2 Mittels textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Entsorgungseinrichtungen (2 Unterflurbehälter-Standplätze von 24 bzw. 28 m ² zzgl. Weg) auf zwei privaten Flächen außerhalb der Baugrenze nahe Warener Straße und Biesdorfer Promenade vorgesehen werden sollen.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Bei den Unterflurbehälter-Standplätzen handelt es sich nicht um Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen. Die textliche Festsetzung steht der beabsichtigten Einordnung nicht entgegen.
		2.3 Die textliche Festsetzung 10 bestimmt für Zufahrten den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau. Die Befahrung der Privatstraße zu Entsorgungszwecken setzt eine geeignete Wendemöglichkeit (Wendekreis 25 m) und Befestigung voraus, die eine dauerhafte Befahrung mit einer Einzelachslast von 11,5 t und einem Fahrzeuggesamtgewicht von 26 t zulässt.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Grundsätzlich kann der wasser- und luftdurchlässige Aufbau entsprechend den Erfordernissen, wie der angegebenen Belastung, umgesetzt werden. Die Festsetzung steht den vorgetragenen Belangen nicht entgegen. Zudem ist in der textlichen Festsetzung 10 die Ausnahme von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau oberhalb von Tiefgaragen enthalten. Die geplante Privatstraße verläuft oberhalb der Tiefgarage, so dass die Festsetzung dies zusätzlich

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			berücksichtigt.
3	BVG	Keine Bedenken	
4	BWB	4.1 Gemäß den beigefügten Übersichtsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.6 sind die entwässerungstechnischen Belange der BWB berücksichtigt.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u>
		4.2 Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich Trinkwasserversorgung ist gesichert. Im südlichen Geltungsbereich liegen drei überörtliche Trinkwassertransportleitungen (2 x DN 1200, 1 x DN 1400), die für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung stehen. Die Betriebsfähigkeit, Bau- und Wartungsfreiheit für diese Leitungen sind grundsätzlich zu berücksichtigen und zu gewährleisten. Sperrungen und Arbeiten an den Transportleitungen können nur in der verbrauchsarmen Zeit erfolgen. Die drei Leitungen können nicht gleichzeitig sondern immer nur eine Leitung außer Betrieb genommen werden. Alle Trinkwasser- und	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Die überörtlichen Trinkwassertransportleitungen in und an der Biesdorfer Promenade sind in der Planunterlage dargestellt und der weitere Leitungsbestand mittels eines allgemeinen Hinweises in der Begründung erwähnt. Die durch die BWB erfolgte Sicherung von Leitungsrechten wird ergänzt.

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Entwässerungsanlagen der BWB, welche im südlichen Geltungsbereich liegen, sind leitungsrechtlich über Dienstbarkeit zugunsten der BWB gesichert.	
		4.3 Von der auch dort liegenden Versorgungsleitung DN 200 führen Hausanschlüsse auf das Plangebiet, unter anderem auch für die Grundstücke Am Schloßhof 8-18 und Warener Straße 5. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Ein allgemeiner Hinweis ist in der Begründung enthalten.
		4.4 Baumaßnahmen sind von den BWB nicht geplant. Es werden grundsätzliche Hinweise zum Verlauf von Leitungen außerhalb gewidmeten Straßenlandes, deren Sicherung, Sicherheitsabständen für Bepflanzung, Zugänglichkeit und Zufahrt mit Wartungsfahrzeugen, Kosten für die Planung und den Bau von Anlagen gegeben und auf technische Vorschriften verwiesen.	<u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u> Diese Hinweise sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Ein allgemeiner Hinweis zu Schutzabständen ist in der Begründung bereits enthalten.
5	GL	Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
6	Handwerkskammer	Keine Äußerung	
7	IHK	Keine Bedenken	
8	IT-DZ	Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin liegen innerhalb des Straßenlandes. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, bestehen keine Einwände.	
9	LAGetSi, IA	Keine Bedenken	
10	NBB im Auftrag der GASAG	10.1 In dem angefragten Bereich befinden sich in und teilweise südlich der Biesdorfer Promenade Leitungen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Die Begründung enthält einen Hinweis zu den Gasleitungen in und teilweise südlich der Biesdorfer Promenade. Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest, so dass auch kein darüber hinausgehendes städtebauliches Erfordernis für die Belastung von Privatgrundstücken besteht.
		10.2 Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den beigefügten Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig und daher nicht auf	<u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes</u> Konkrete Verhaltensregeln sind bei der Bauausführung zu beachten, dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe der Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.	
11	Vattenfall Europa Wärme AG	<p>11.1 Das Plangebiet ist durch das Fernwärmeverbundnetz Ost erschlossen. Die Lage der Trasse ist im beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Für die weitere Planung ist es unabdingbar, den Fernwärmebestand aus vermessenen Lageplänen in die Planungsunterlage zu übernehmen.</p> <p>11.2 Es ist nicht zulässig, vorhandene Fernwärmetrassen zu überbauen.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Der überörtliche Leitungsbestand parallel zum Blumberger Damm ist in der Planunterlage und der weitere Leitungsbestand mittels eines allgemeinen Hinweises in der Begründung bereits enthalten.</p> <p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Laut den beigefügten Richtlinien zum Schutz von Fernwärmeanlagen sind Überbauungen bzw. die Integration von Fernwärmeanlagen nach vorheriger Genehmigung von Vattenfall möglich. Darüber hinaus hat der ursprüngliche Vorhabenträger auf der Grundlage eines Vertrages mit der Bewag die oberirdische Fernwärmeleitung von der Ostgrenze des Plangebietes unterirdisch an den Blumberger Damm verlegen lassen. In diesem Zusammenhang wurden neue das private Grundstück querende Fernwärmeleitungen auch zur</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>Versorgung dahinter liegender Grundstücke auf Wunsch der Bewag verlegt. Die dadurch entstandenen querenden Versorgungsleitungen und deren Überbauung durch den Mäander waren zwischen dem Vorhabenträger und der Bewag somit abgestimmt. Der Bebauungsplan setzt das ursprünglich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan für diesen Planbereich verfolgte Planungsziel weiterhin um, so dass auch keine darüber hinausgehenden Überbauungen von querenden Fernwärmeleitungen durch den Bebauungsplan verursacht werden.</p>
		<p>11.3 Die beigefügten Richtlinien zum Schutz der Anlagen sind zu beachten.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> In der Begründung ist bereits ein allgemeiner Hinweis zum Fernwärmebestand und zur Beachtung von Schutzabständen eingearbeitet. Konkrete Verhaltensregeln sind bei der Bauausführung zu beachten, dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
		<p>11.4 Die Vattenfall Europe Wärme AG ist daran interessiert, die geplanten Objekte mit Fernwärme zu versorgen.</p>	<p><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u> Wie dem beigefügten Plan zu entnehmen ist, sind die bestehenden Wohngebäude bereits angeschlossen.</p>
	<p>Vattenfall Europa Business Services GmbH</p>	<p>11.5 Im Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen. Für die geplante Bebauung sind ggf. Kabelumlegungsarbeiten im Mittel- und Niederspannungsnetz notwendig.</p>	<p><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> In den beigefügten Plänen sind neben den im öffentlichen Straßenland verlaufenden Leitungsbestand die Hausanschlussleitungen dargestellt. Darüber hinaus verläuft in der öffentlichen Grünfläche und teilweise nördlich von</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			dieser eine Mittelspannungsanlage. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis zum teilweisen Verlauf der Mittelspannungsleitung nördlich der Biesdorfer Promenade ergänzt.
		<p>11.6. Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu sichern.</p> 	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></p> <p>Die in die Baufläche hineinragende Mittelspannungsleitung liegt außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis zum Verlauf von querenden Leitungen ist in der Begründung enthalten. Eine Festsetzung der Mittelspannungsleitung wird nicht vorgenommen, da kein städtebauliches Erfordernis dafür besteht und eine Umlegung, wie der Stellungnahme zu entnehmen ist, durchaus möglich ist. Darüber hinaus können privatrechtliche Regelungen vorgenommen werden. Derartige Anlagen sind als Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes und anderer Baugebiete nach § 14 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig</p>
		11.7 Die beigefügten Richtlinien zum Schutz der Kabelanlagen, der öffentlichen Beleuchtung und Hinweise für Leitungsabfragen bei geplanten Bauvorhaben sind zu beachten.	<p><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes</u></p> <p>Konkrete Verhaltensregeln sind bei der Bauausführung zu beachten, dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
		11.8 Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussagen treffen.	

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
12	Verkehrslenkung	Keine Äußerung	
13	SenFin ID VV	In der Begründung sollte ein kurzer Passus zur Thematik Spielplätze aufgenommen werden.	<u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Die Begründung wird um Aussagen zu Spielplätzen ergänzt.
		Die Berechnung sowie Perspektivbetrachtung in Bezug auf Schulplätze und Kindertagesbetreuung sind mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaften abzustimmen.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Die Begründung enthält dazu bereits Aussagen. Der erforderliche Bedarf (für 2020 und 2030) an sozialen Infrastruktureinrichtungen wurde im Rahmen des Infrastrukturkonzeptes für den gesamten Bezirk aufbereitet. Darin wurden sowohl die im Bestand vorhandenen als auch die zu entwickelnden Wohnbauflächen – also auch diejenigen aus dem hier zu überplanenden Gebiet - in die Betrachtung mit einbezogen. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft wurde beteiligt, weitere Ausführungen sind dem Punkt 15 zu entnehmen.
14	SenGesSoz ID 32	Keine Bedenken	
15	SenBildJug Wiss ID	Aus dem Neubau von bis zu 175 Wohnungen resultiert nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von rund 19 Grundschulplätzen bzw. von rund 0,15 Zügen. Zur Sicherung eines nachhaltigen Grundschulnetzes wurde der Grundschulbedarf innerhalb des Bezirks Marzahn-Hellersdorf vom	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Neben dem bereits o.g. bezirklichen Infrastrukturkonzept beinhaltet die Begründung dazu weitere Ausführungen auf der Grundlage der Einbeziehung des bezirklichen Schulamtes. Die Johann-Strauß-Grundschule mit gedeckter und ungedeckter Sportanlage besteht in Biesdorf-Nord westlich des Blumberger Damms im Hannaweg. Die

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Grundsatz her abgestimmt. Der konkrete Nachweis über die Deckung des Grundschulbedarfs ist durch das bezirkliche Schulamt zu führen.	Kapazität der Johann-Strauß-Grundschule ist trotz Erweiterungsbau erschöpft. Die fehlenden Kapazitäten können durch die bauliche Erweiterung an der „Grundschule an der Wuhle“ im Teterower Ring 79 im Ortsteil Hellersdorf bzw. durch den Neubau der Grundschule „Am Fuchsberg“ an der Straße Habichtshorst im Ortsteil Biesdorf kurzfristig gedeckt werden. Zusätzlich wird eine Fläche im Cecilienviertel nördlich des Buckower Rings (Bebauungsplan 10-47) für den langfristig prognostizierten Bedarf einer Grundschule auf Grundlage des Schulentwicklungsplanes gesichert.
16	SenWiTech Forsch IV A 11	Keine Bedenken	
17	SenStadtUm IB	Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, den Stadtentwicklungsplänen und sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.	
18	SenStadtUm I E	Keine Äußerung	
19	SenStadtUm WBL Nord	19.1 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben zum Tragen kommen, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes	<u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Der Vorhabenträger hat einen rechtsverbindlichen Bauvorbescheid für den noch nicht realisierten Teil der Wohnbebauung. Der

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>erforderlich ist. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben der Fall. Das bestehende Baurecht hat keine Auswirkungen auf den Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten. Nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist ein Anteil von 25% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vertraglich mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen sollen im Bebauungsplan bestimmte zu bezeichnende Wohnbauflächen als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen.</p>	<p>Bebauungsplan ist somit nicht Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger keinen Zugriff auf die im Bestand bereits vorhandenen und mit Miteigentumsanteilen an Erbbauteilgrundstücken veräußerten Eigentumswohnungen hat.</p> <p>Das Plangebiet liegt mit dem Blumberger Damm als Verbindung zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Landsberger Allee im Norden und der Bundesstraße B 1/5 im Süden verkehrlich gut angebunden und zeichnet sich insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum Gesundheitsstandort aus. Hier soll in beispielhafter Weise in Ergänzung zur Großsiedlung und deren typischer monostrukturierter Ausrichtung eine Verflechtung von Wohn- und Arbeitsstätten am Standort befördert werden.</p> <p>Neben dem Großsiedlungsbereich „Cecilienviertel“ wird Biesdorf-Nord auch durch das westlich des Blumberger Damms gelegene kleinteilige Siedlungsgebiet mit seiner typischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. Das Wohngebiet mit der angestrebten kompakten Stadtstruktur stellt somit eine neue Typologie und Ergänzung des stark differenzierten Wohnungsangebotes in Biesdorf-Nord dar. Sie füllt insbesondere die Angebotslücke</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>an eigentumsorientierten Wohnungen.</p> <p>Der Forderung zur Festsetzung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird nicht gefolgt.</p>
		<p>19.2 Im Rahmen der Angemessenheit sind die Übernahme von Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen zu vereinbaren. Die Anrechnung des bestehenden Baurechts ist in der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des Berliner Modells zu berücksichtigen. Sie reduziert allerdings lediglich den Anteil der Wohnflächen, die in die Berechnung der sozialen Infrastruktur einfließen, da für diese Wohnflächen bereits die soziale Infrastruktur vorzuhalten ist. Weiterhin ist nachzuweisen, ob der städtebauliche Vertrag mit den vorgesehenen Vereinbarungen und Kostenbeteiligungen eine Angemessenheit aufweist.</p>	<p><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt wie bereits erläutert hier nicht zur Anwendung. Die Begründung ist dementsprechend zu ergänzen. Zusätzlich ist anzumerken, dass kein über das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hinausgehendes Baurecht mit dem Bebauungsplan geschaffen wird. Auf Grund des bestehenden Baurechts ist die soziale Infrastruktur bereits vorzuhalten. Somit kann bei Betrachtung der Angemessenheit keine über das bestehende Baurecht hinausgehende Bodenwertsteigerung durch den Bebauungsplan vorliegen und zusätzliche Bedarfe werden nicht ausgelöst.</p> <p>Darüber hinaus ist es nach § 11 Abs. 2 BauGB unzulässig, vom Vorhabenträger Leistungen zu verlangen, auf die er auch ohne Gegenleistung Anspruch hätte. Für das rechtsverbindlich festgestellte bestehende Baurecht kann demzufolge keine Gegenleistung eingefordert werden. Das bedeutet, der Vorhabenträger hat einen</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung ohne städtebaulichen Vertrag.
		<p>19.3 Das Berliner Modell sieht den Abschluss einer Grundzustimmung durch den Projektträger vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie den Abschluss des städtebaulichen Vertrages vor öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes vor. Sofern die Grundzustimmung vorliegt, soll sie, wie auch der städtebauliche Vertrag vor Vertragsabschluss der Wohnungsbauleitstelle zugesandt werden.</p>	<p><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u> Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bereits 2001 eingeleitet. Der damalige Vorhabenträger hatte die Planungsleistungen sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch für den Bebauungsplan 10-2 bis zur öffentlichen Auslegung im Jahr 2003 übernommen. Zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Sinne der städtebaulichen Aufwertung im Umfeld des Gesundheitsstandortes – auch in Anbetracht der IGA und der damit verbundenen Wahrnehmung des Bezirkes in der Öffentlichkeit – und wegen des fortgeschrittenen Verfahrensstandes soll das Bebauungsplanverfahren durch den Bezirk geführt werden. Wie unter 19.1 und 19.2 bereits erläutert, liegen die Anspruchsvoraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells und zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht vor.</p>
		<p>19.4 Das Vorhaben ist auf Grund seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Damit liegt ein dringendes Gesamtinteresse Berlins nach § 7 AGBauGB vor.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Das Verfahren wird bereits nach § 7 AGBauGB geführt, da mit dem Blumberger Damm und den Anlagen der Ver- und Entsorgung (110-kV-Hochspannungsfreileitung) dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind. Die 110-kV-Hochspannungsfreileitung wurde unterirdisch in den</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Blumberger Damm verlegt, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Der Blumberger Damm wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien in der bestehenden Breite gesichert. Diese Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind, wie in den bereits festgesetzten Bebauungsplänen 10-1 und 10-3, berücksichtigt.
20	SenStadtUm VII B	20.2 Es wird eine schalltechnische Untersuchung empfohlen.	<u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Die ausführliche Begründung dafür ist dem Punkt 22.2 zu entnehmen.
		20.3 Für die Begründung werden hinsichtlich der Erschließung durch den ÖPNV Formulierungshinweise und zu den Ausführungen unter dem Punkt „2.5 Verkehrserschließung“ Ergänzungen zur Funktion der Straßenverbindungen angeregt.	<u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Die Begründung wird überprüft und ergänzt.
21	SenStadtUm VIII D 25	Keine Bedenken	
22	SenStadtUm IX C 31	22.1 Keine Anmerkungen zur Luftreinhaltung.	
		22.2 Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen des Blumberger Damms stark belastet. An der straßenzugewandten Seite überschreiten die Pegel die 1. Stufe des Lärmaktionsplans. Dem Lärmproblem wird mit einer geschlossenen Bebauungskante	<u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Es ist ein schalltechnisches Gutachten zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu erstellen und daraus abgeleitet sind die Festsetzungen nochmals zu überprüfen bzw. anzupassen.

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>und durchgesteckten Grundrissen begegnet. Problematisch ist jedoch, dass keine Festlegung zu den Schalldämmmaßnahmen vorgenommen wird. Die entsprechende Prüfung wurde in das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Dies reicht möglicherweise nicht aus, um das mit dem Plan verfolgte Schutzziel zu erreichen und dem Gebot der Konfliktbewältigung Genüge zu tun. Es ist auch zweifelhaft, inwieweit die Einhaltung der nach der DIN 4109 vorgegebenen Standards im Baugenehmigungsverfahren wirklich gewährleistet ist. Der Schallschutznachweis gehört zwar zu den nach § 67 Abs. 1 BauOBln erforderlichen bautechnischen Nachweisen, unterliegt aber – anders als der Standsicherheits- oder Brandschutznachweis – keiner bauaufsichtlichen Prüfung. Da Überschreitungen der Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts von Gerichten als Schwelle eines enteignungsrechtlichen Eingriffs definiert wurden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan eine besonders umfassende Prüfung der Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden. Weiterhin erscheint es fraglich,</p>	

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		ob auf Grund der Spitzenpegel von Rettungshubschraubern und Einsatzfahrzeugen vom benachbarten Unfallkrankenhaus überhaupt ruhige Seiten im Plangebiet vorhanden sind. Auf Grund der beschriebenen Lärmproblematik wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens empfohlen.	
23	SenStadtUm XF 1/2	Keine Bedenken	
24	LDA	Keine Bedenken	

